

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'imposta municipale propria (IMU) si applica al possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

DISCIPLINA DEL TRIBUTO

L'IMU, a partire dal 2012, ha sostituito l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati, salvo per quanto riguarda il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, i quali, oltre ad essere assoggettati all'IMU, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali nella misura del cinquanta per cento. La legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità per il 2014) ha individuato l'IMU quale imposta facente parte, insieme alla TASI e alla TARI, della IUC.

Il **presupposto** dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.

L'**abitazione principale**, vale a dire l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente, è stata assoggettata all'IMU negli anni 2012 e 2013. A decorrere dall'anno 2014, invece, la legge n. 147 del 2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.

L'IMU, a decorrere dal 2014, **non è dovuta** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. **beni merce**) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e per i **fabbricati rurali ad uso strumentale**.

L'IMU è dovuta dai seguenti **soggetti**:

- proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

L'imposta si calcola applicando alla base imponibile, costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, l'aliquota fissata per la particolare fattispecie. Per i fabbricati iscritti in catasto il valore è determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i moltiplicatori previsti dalla legge per le diverse categorie catastali (art. 13, comma 4, del D.L. n. 201 del 2011). La base imponibile è ridotta al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per i terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), il valore è costituito dal reddito dominicale rivalutato del 25% e, poi, moltiplicato per 75. Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il reddito dominicale è prima rivalutato del 25% e, poi, moltiplicato per 135. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

L'IMU deve essere versata in **due rate**. La prima deve essere corrisposta entro il 16 giugno di ciascun anno sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versata entro il 16 dicembre sulla base degli atti pubblicati sul sito <http://www.finanze.gov.it> alla data del 28 ottobre di ciascun anno d'imposta. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente. E', inoltre, possibile effettuare il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno dell'anno di riferimento.

L'IMU SUI TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli sono soggetti all'IMU in base alla classificazione del comune in cui si trovano, di cui **all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica** (si può consultare l'elenco al sito <http://www.istat.it/it/archivio/6789>).

A decorrere dal 2015, occorre fare pertanto riferimento alla seguente distinzione:

- **T - Totalmente montano** - i terreni sono tutti esenti;
- **P - Parzialmente montano** - sono esenti solo i terreni posseduti e condotti da imprenditori agricoli e coltivatori diretti e i terreni posseduti dai medesimi soggetti e dati in fitto o comodato ad altri imprenditori agricoli e coltivatori diretti;
- **NM - Non montano** - i terreni non sono esenti e per tutti i terreni si versa l'IMU.

L'esenzione dall'IMU si applica:

- ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei **comuni classificati totalmente montani**;

- ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei **comuni classificati parzialmente montani** di cui allo stesso elenco ISTAT (l'esenzione si applica anche ai terreni di cui al citato articolo 1, comma b, nel caso di concessione degli stessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti e a imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola).

L'IMU è ridotta al 50% nel caso di **fabbricati inagibili o inabitabili**. Tale condizione deve essere preventivamente accertata dall'Ufficio tecnico del Comune e certificata in apposita perizia, nella quale si dichiara che l'inagibilità o comunque l'impossibilità all'uso del fabbricato non è rimediabile attraverso interventi di manutenzione ordinaria. Tali circostanze possono essere attestate dal contribuente mediante l'autocertificazione.